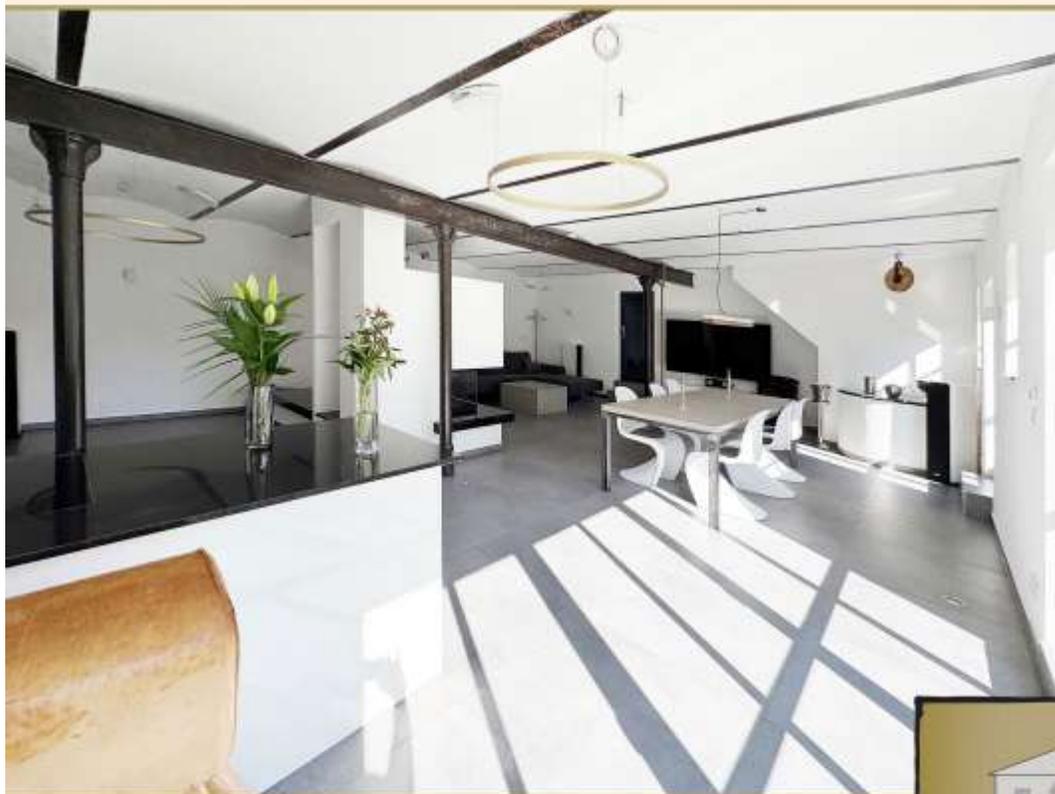


Hochwertig sanierte Hofanlage aus dem 18ten Jahrhundert mit gehobener Ausstattung - kürzlich für einen Denkmalpreis vorgeschlagen Fürth - GF - 770m² / Kaufpreis: 1.900.000 €



Die Denkmalschutz Immobilie eGbR
Karlshof 1
91792 Ellingen



kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de
09141 - 8732 101
Objektnummer 202507-FÜ-F-278

Grunddaten

Lage: Fürth

Wohnfläche: ca. 534 m²

Grundstücksgröße: ca. 770 m²

Kaufpreis

1.900.000,00 €



Kurzexposè

Objektbeschreibung

Willkommen in einem denkmalgeschützten Anwesen, das Geschichte atmet und gleichzeitig höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Dieser in den letzten acht Jahren komplett und aufwendig modernisierte, vierseitig geschlossene Hof verbindet denkmalgeschützte Architektur mit zeitgemäßem, luxuriösem Wohnkomfort.

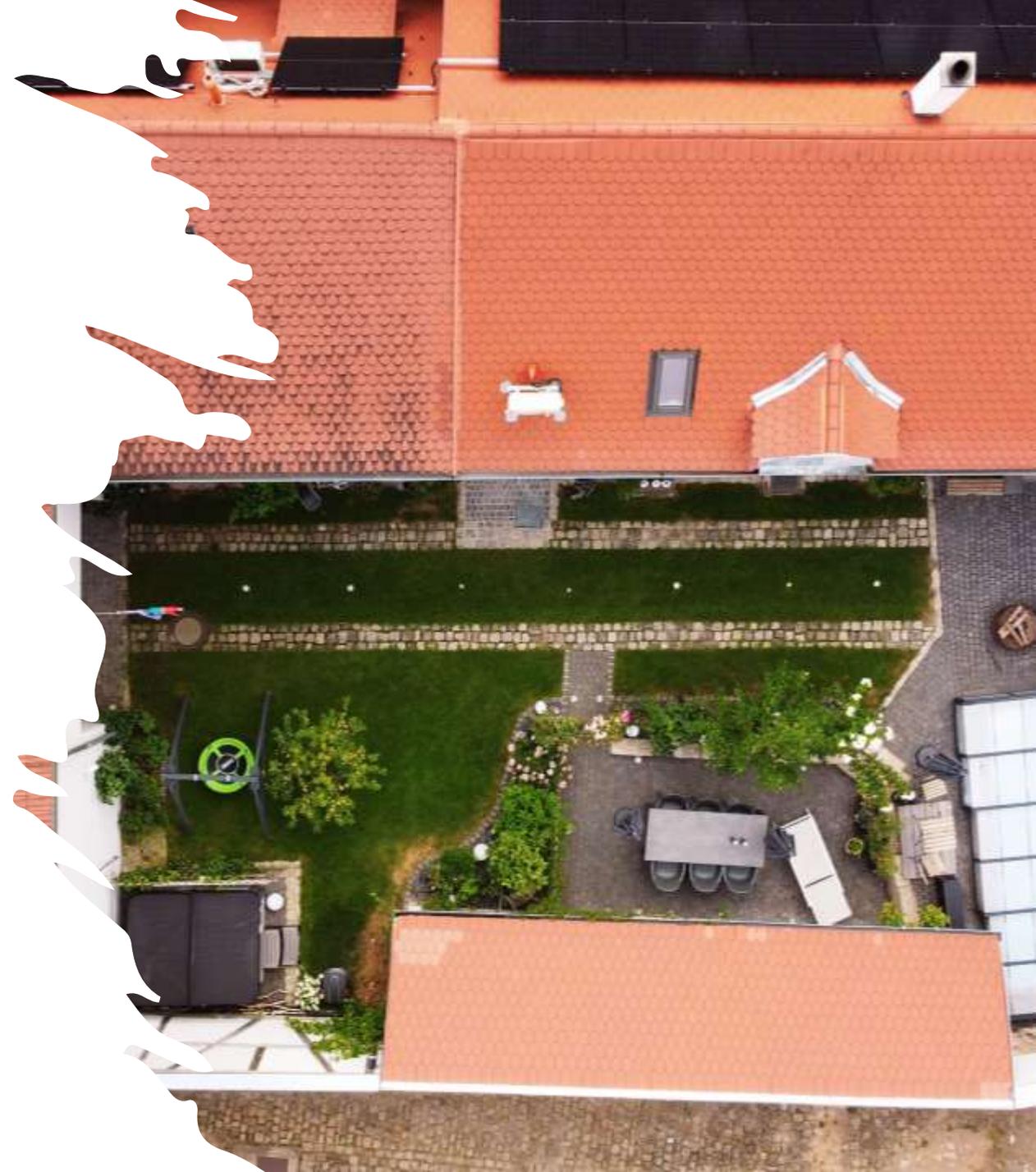
Schon beim Betreten wird deutlich, dass hier mit großer Sorgfalt, Fachkenntnis und Liebe zum Detail gearbeitet wurde. Jedes Bauteil erzählt seine eigene Geschichte und fügt sich dennoch harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Im Folgenden erhalten Sie einen kurzen Überblick:

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unter

www.die-denkmalschutz-immobilie.de

das **ausführliche Exposè** an.



Wohnhaus

Im ehemaligen Kuhstall im Erdgeschoss entstand ein großzügiger moderner Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Herzstück ist ein offener Kamin, um den sich der gesamte Wohnbereich gruppiert. Ein besonderes Highlight ist der stilvoll inszenierte Brunnen mit Glasabdeckung im Wohnzimmer.

Scheune

Hier erwartet Sie ein architektonisches Highlight. **Die Sandsteinscheune wird aktuell hochwertig ausgebaut, die Fertigstellung ist für Anfang August geplant.**

Zusätzlich bietet der ehemalige Heuboden mit rund 130 m² genügend Abstellfläche.



Innenhof und Garten

Besonders eindrucksvoll ist der historische Freisitz an der Hofeinfahrt. Der liebevoll neu gestaltete Innenhof bietet eine kleine Werkstatt, einen beheizten Außenpool mit Überdachung sowie zwei einladende Terrassen und ist somit perfekt für entspannte Stunden im Freien mit Familie und Freunden.

Modernisierungen

Zwischen 2018 und August 2025 wurde und wird das gesamte Anwesen umfassend und hochwertig vollumfänglich modernisiert. Alle Dächer wurden neu eingedeckt. Moderne Heizsysteme, die komplette Erneuerung der Strom- und Wasserleitungen sowie fast aller Fenster und sämtlicher Böden und Wandoberflächen unterstreichen den außergewöhnlich hohen Standard. Eine besonders aufwändige Dämmung der Wände und Dächer ergänzt das energetisch durchdachte Gesamtkonzept und macht das Ensemble nicht nur hochwertig und modern, sondern auch nachhaltig effizient.



Technische Informationen/ Energieverbrauch

Trotz einer Wohnfläche von über 500 m² überzeugt das Anwesen mit einem hervorragend durchdachten Energiekonzept, das höchsten Komfort mit außerordentlicher Effizienz verbindet. Eine zentrale Heizungsanlage neben einigen Klimaanlage sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Besonders hervorzuheben ist die leistungsstarke Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher (15 KW), die nicht nur zur Eigenstromversorgung beiträgt, sondern auch die Betriebskosten deutlich senkt und das Objekt in energetischer Hinsicht auf ein zukunftssicheres Niveau hebt.

Die monatlichen Betriebskosten für Strom, Heizung und Wasser liegen bei lediglich ca. 300 € und sind damit in dieser Größenordnung außergewöhnlich gering. Der informativ erstellte Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von nur 38,13 kWh/(m² a) aus, was der hervorragenden Energieeffizienzklasse A entspricht. Damit verbindet das Anwesen historische Bausubstanz mit moderner Technik und nachhaltiger Wirtschaftlichkeit – eine Kombination, die auf dem Markt selten zu finden ist.

Bereits vorbereitete Erschließung für zukünftige Fernwärmezuführung.



Lage

Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet ruhig, familienfreundlich und sehr gut angebunden. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar.

Fürth bietet hohe Lebensqualität inmitten der Metropolregion – mit Tradition, Kultur und starker Wirtschaft.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

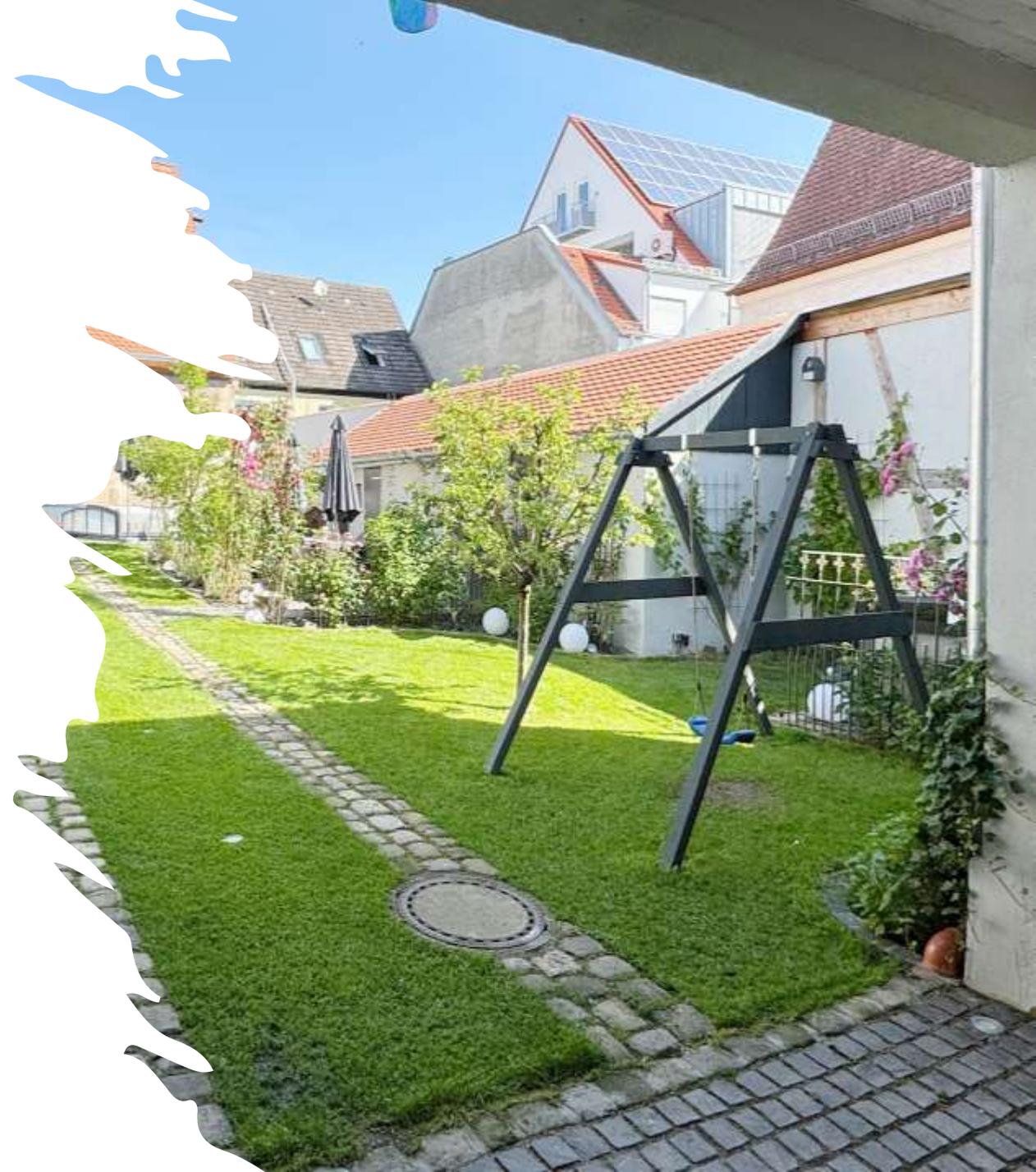
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt $38.13 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800.

Die Energieeffizienzklasse ist A.



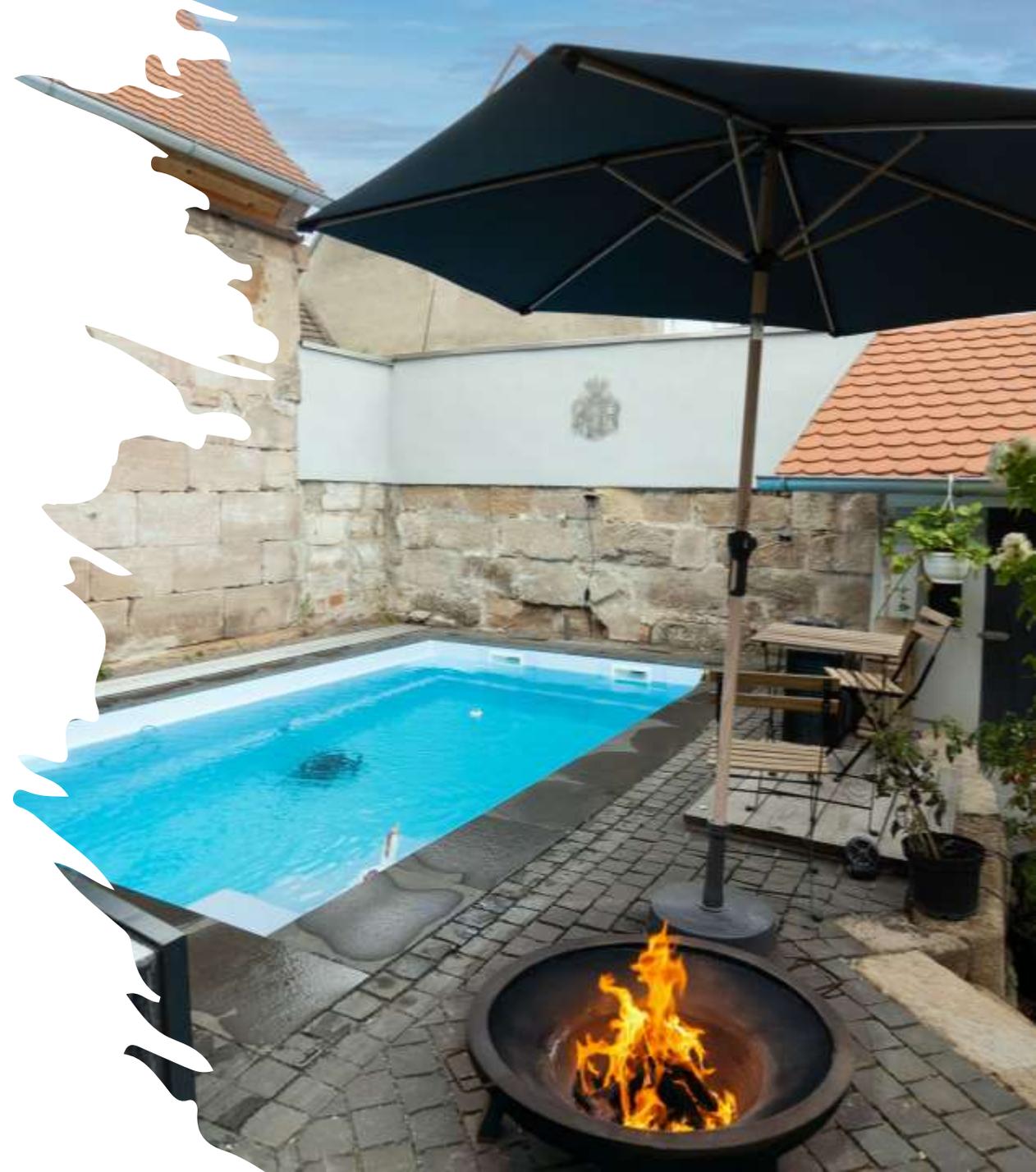
Ausstattung

- Baudenkmal
- Zwei offenen Küchen
- Klimaanlage in drei Räumen
- Drei Kamine im Haus
- Zwei Gartenbereiche
- Fenster mit Doppelverglasung (Holz), Isoglas (Aluminium und Holz)
- Zentralheizung, Fußbodenheizung (Gästebad, Wohn-/Esszimmer, Küche und in den erneuerten Bereichen der Scheune)
- Beheizter Außenpool mit Überdachung und Gartendusche
- Saunananlage
- Anschluss an ein evtl. zukünftiges Fernwärmenetz im Haus vorbereitet



Ausstattung

- 6 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 3 Terrassen
- 1 Carport und 3 Stellplätze
- Vollständig renoviert
- Weiteres Ausbaupotenzial im Obergeschoss der Scheune
- Zwei Einfahrten
- Möglichkeit einer Einliegerwohnung oder Schaffung eines Mehrgenerationenhauses
- Gewölbekeller



Dienstleistungen unserer Firma und Partnern aus unserem Netzwerk

- Kauf – Verkauf
- Beratung und Planungssicherheit im Baudenkmal
- Voruntersuchung
- Projektentwicklung / Nutzungskonzepte
- Energieeffizienz
- Brandschutz
- Fördermittel / Zuschüsse
- Bauträgermodelle
- Finanzierung
- Sanierung
- Vermittlung von denkmal erfahrenen Bauplanern und Handwerkern aus unserem Netzwerk

Ausführliche Informationen unter:

www.die-denkmalschutz-immobilie.de



„Der Karlshof“
Firmensitz der Denkmalschutz Immobilie







Informationen

Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und anderer Stellen. Es erfolgte keine Überprüfung auf deren Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Fa. "Die-Denkmalschutz-Immobilie eG&R" übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

Die Maklerprovision für den Käufer beträgt **2,38 % (inkl. MwSt.)** des beurkundeten Kaufpreises.

Die Denkmalschutz Immobilie eG&R

Inh. Weckmar

Karlshof 1

91792 Ellingen

*** 09141 – 87 32 101**

- kontakt@die-denkmalschutz-immobilie.de

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unter www.die-denkmalschutz-immobilie.de

das ausführliche Exposé an.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

